



RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Oude Hoevenweg 55 de Pollen



erfontwikkelaar

Door:

dé Erfontwikkelaar b.v.

Radewijkerweg 9
7791 RJ Radewijk

Telefoonnummer

06 24 88 38 28

E-mail

herbert@erfontwikkelaar.nl

Internet

www.erfontwikkelaar.nl

Project

1498

Auteur

H. Oldehinkel

Datum laatst gewijzigd

9 juli 2021

Bestandsnaam

1498-RKP-03.indd

Aantal pagina's

12

Niets uit dit document mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en/of dé Erfontwikkelaar b.v.

INHOUDSOPGAVE

1	INTRODUCTIE	1
2	VIGEREND BELEID	5
2.1.	omgevingsvisie overijssel	5
2.2.	gemeente twenterand	5
3	BESTAANDE SITUATIE	7
3.1.	beeldkwaliteit	7
3.2.	ruimtelijk onderbouwing	9
3.3.	samenvatting maatregelen	9
3.4.	kwaliteitsimpuls groene omgeving	10
4	MAATREGELEN	11

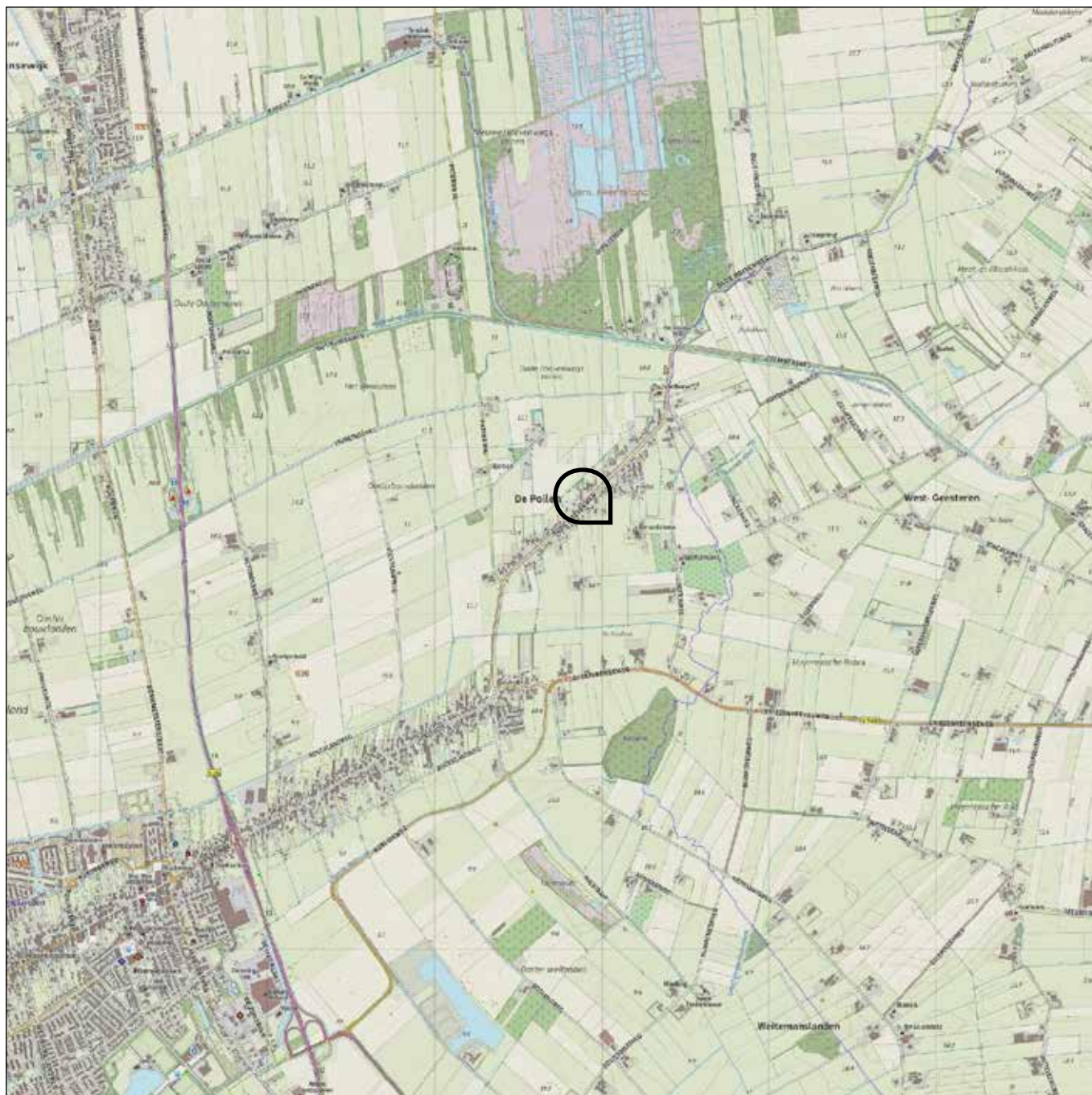
1 INTRODUCTIE

dé Erfontwikkelaar is gevraagd een visie te geven op de inrichting als onderdeel van een ontwikkeling aan de Oude Hoevenweg 55 te de Pollen. Op dit perceel wordt een bestaande woning en een oppervlakte van circa 620 m² aan landschapsontsierende schuren gesloopt. Opgemerkt wordt dat, voor zover bekend, van deze oppervlakte voor 477,4 m² in het verleden een vergunning is verleend. Hier van is 358,4 m² voorzien van asbesthoudende dakplaten.

Om in aanmerking te komen voor een compensatiekavel is gezocht naar sloopmeters in het buitengebied van de gemeente Twenterand. Deze locatie is gevonden aan de Kooiweg 1b te Den Ham. Aan de Kooiweg 1b is eveneens een voormalig agrarisch erf aanwezig. Ook hier zijn de agrarische bedrijfsactiviteiten reeds beëindigd en is het perceel voorzien van een woonbestemming.

Het erf aan de Oude Hoevenweg ligt in het binnenstedelijk gebied van de Pollen. Hierbij is het belangrijk rekening te houden met de karakteristieke opbouw van dit typische veenontginningsdorp. Het doel is dat de ruimtelijke kwaliteit versterkt wordt. Deels wordt dit bereikt door de sloop van landschapsontsierende bebouwing en deels door het landschappelijk goed inpassen van het erf.

Ten grondslag van dit Ruimtelijk kwaliteitsplan ligt het Landschapsontwikkelingsplan Twenterand. Naast het beleid zijn ook de wensen en de randvoorwaarden van opdrachtgever verwerkt in een plan.





Het erf was in gebruik als varkenshouderij. Deze landschapsontsierende stallen zullen gesloopt gaan worden. Ter compensatie kan er een compensatiewoning op het erf worden gebouwd.

De bestaande woning wordt gesloopt en vervangen door een nieuwe.

Gezien de smalle kavel is gekozen om de compensatiewoning 'achter' de bestaande woning te bouwen op de plek waar stallen gesloopt worden.

Hiermee wordt het lint niet extra verdicht en de impact beperkt.

bestaande erf

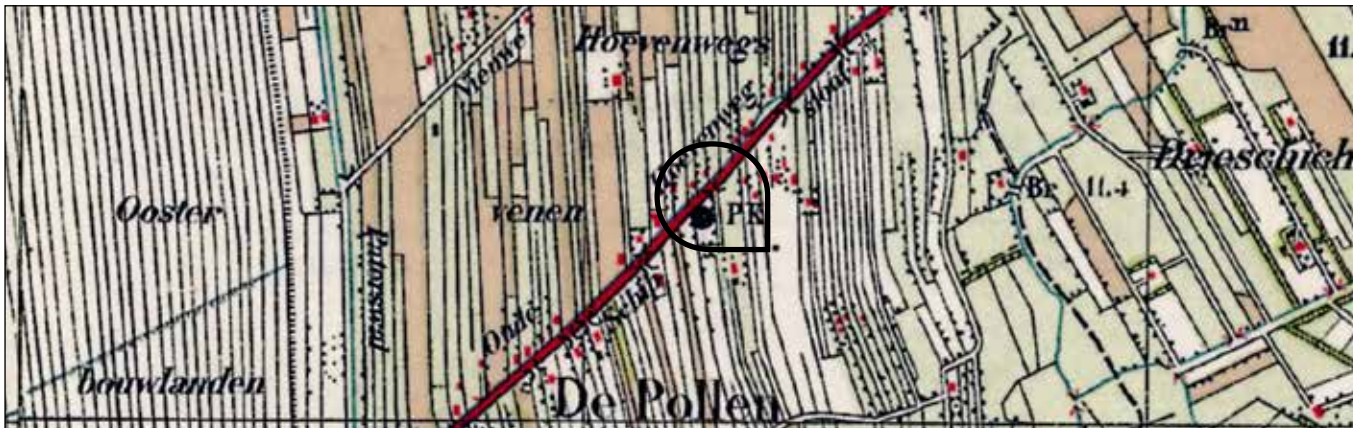


te slopen schuur

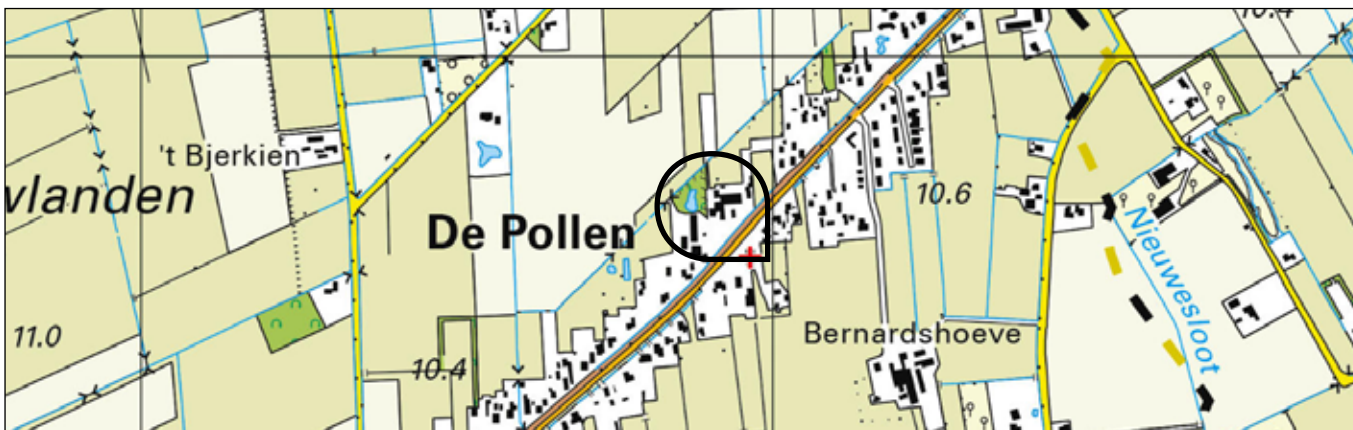
bestaande erf
Kooiweg 1 te den Ham



plangebied en omgeving rond 1900



plangebied en omgeving rond 1950



plangebied en omgeving rond 2010

2 VIGEREND BELEID

2.1. OMGEVINGSVISIE OVERIJSSSEL

De Provincie Overijssel heeft het Streekplan, het verkeer- en vervoerplan, het waterhuishoudingsplan en het milieubeleidsplan samengevoegd tot de Omgevingsvisie. Het vormt het provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De Provincie Overijssel stuurt op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Bestaande kwaliteiten moeten worden beschermd en er moeten verbindingen worden gelegd tussen deze bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. Dat wil zeggen dat nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Voor het behoud en het versterken van de ruimtelijke kwaliteit vormen essentiële gebiedskenmerken het uitgangspunt.

Gebiedskenmerken

Middels een verdeling in 4 lagen zijn de gebiedskenmerken binnen de Omgevingsvisie toegelicht:

De natuurlijke laag

De laag van het agrarisch-cultuur landschap

De stedelijke laag

De laag van de beleving

Toelichting:

Het gebied ligt in de natuurlijke laag **hoogveen** met het **koloniaal hoogveenontginningslandschap** als agrarisch cultuurlandschap. De ontwikkelingsperspectief is dat de schoonheid van de moderne landbouw zichtbaar moet zijn.

Het erf valt binnen de definitie woonwijk 1955 - nu. Als ontwikkelingen plaats vinden de naoorlogse woonwijken, dan voegt

nieuwe bebouwing zich in de aard, maat en het karakter van het grotere geheel (patroon van o.a. wooneenheden en parken), maar is als onderdeel daarvan wel herkenbaar. De groenstructuur is onderdeel van het wijkontwerp.

Herstructurering van een wijk borduurt voort op de bestaande kwaliteiten van de bebouwing en het stedenbouwkundig ontwerp en verwijst naar de voormalige natuurlijke laag en die van het agrarisch cultuurlandschap door b.v. nog resterende sloten- en beplantings- patronen te benutten danwel te herintroduceren.

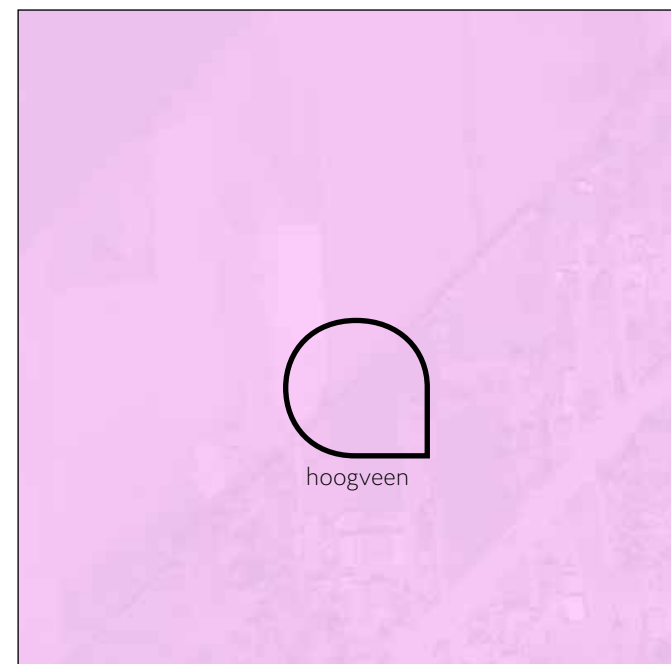
2.2. GEMEENTE TWENTERAND

Landschapsontwikkelingsplan Twenterand

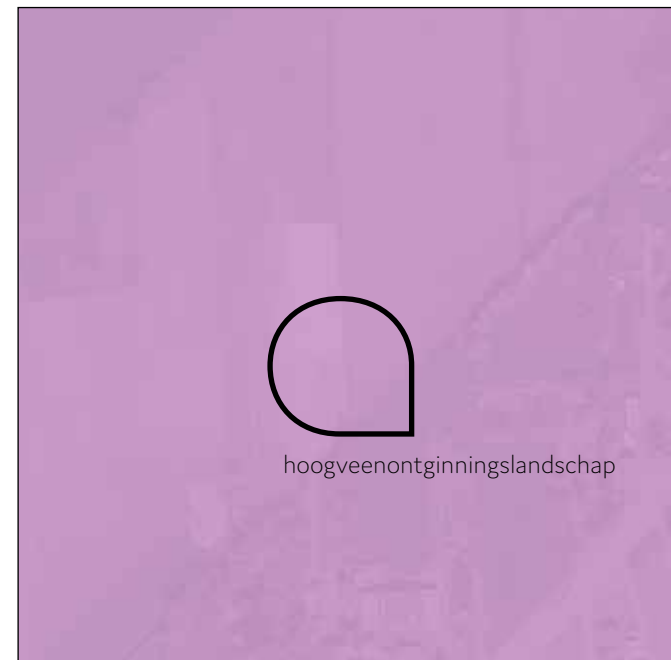
De veenontginningen hebben een zeer open karakter en een zeer rationele structuur van sloten en wegen. De landschappelijk historische waarde is over het algemeen lager dan die van het oude Essen- en Kampenlandschap, maar het veenontginningslandschap zegt veel over de achtergrond van Twenterand. In de veenontginningen is in vergelijking met het oude cultuurlandschap dan ook meer ruimte voor (vernieuwende) grootschalige ontwikkelingen van de landbouw of andere functies. Ook zijn de grote weidelandschappen in de veenontginningen van zeer hoge ecologische waarde door de aantrekking van weidevogels. Landschappelijke investeringen moeten meer gezocht worden in grote waterretenties, singels en lanen.

In de jongere ontginningen kunnen kleinschalige ingrepen juist afbreuk doen aan het grootschalige, rechtlijnige verkavelde karakter.

Afhankelijk van het ontwikkelingsaccent is onderscheid gemaakt in verschillende gebieden. Behoud landschapswaarden



[natuurlijke laag](#)



[agrarisch cultuurlandschap](#)

Hieronder vallen jonge veenontginningen met hoge landschappelijke en cultuurhistorische waarden en een hoge mate van gaafheid, zoals Engbertsdijksvenen.

Of deelgebieden die juist al in de tijd geevolueerd zijn in een landschap met een nieuwe karakteristiek, wat kwalitatief goed is, functioneel is gebleken en wordt gewaardeerd, zoals Westerhaar-Vrooshoop. Het landschap is geen veenlandschap meer, maar de ontginning van veen heeft geresulteerd in een functioneel landschap, wat karakteristiek voor gemeente Twenterand is.

Het accent 'Behoud' is gericht op onderhouden van de landschapskarakteristiek zoals hij nu is.

Stedelijke ruimte: Delen van Twenterand staan onder zware stedelijke druk. Hier is een toekomstvisie gewenst om ruimtelijke kwaliteit te waarborgen voor de toekomst. Dit kan door groene structuren en landschappelijke investeringen in de vorm van waterretentie sturend te laten zijn voor eventuele toekomstige stedelijke ontwikkelingen. In het gebied ten zuiden van Vriezenveen wordt omvorming naar 'Stedelijke ruimte' (ruimte waar stedelijke functies ruimte krijgen onder kwaliteitsvoorwaarden) voorgestaan.

Met uitzondering van Den Ham zijn alle kernen in de gemeente Twenterand ontstaan als veendorp. Deze dorpen hebben een rationele opbouw, met één of twee hoofdwegen met lintbebouwing als basis. Later zijn verschillende kernen uitgebreid, waardoor de lintbebouwing sterk verdicht zijn en meer het centrum vormt van een dorp.

Het is voor de identiteit van de kernen belangrijk dat gebiedsspecifieke kwaliteiten sturend zijn bij de ruimtelijke uitbreiding van de kernen. Kansen ter verbetering van de kwaliteit van nieuwe dorpsuitbreidingen en ter verbetering van de overgang naar het buitengebied zitten onder andere in:

Ruimtelijke opbouw aansluiten bij landschappelijke en geomorfologische structuren.

Versterking, vernieuwing en uitbreiding van de bestaande landschappelijke dragers.

Realiseren van landschappelijke losse dorpsranden, waar bebouwing, bosjes en open ruimten elkaar afwisselen.

Ruimte bieden aan kleinschalige rode ontwikkelingen om grootschalige groene en blauwe ontwikkelingen te realiseren ten behoeve van de weidevogels.

Ontwikkelen nieuwe architectuur van 'rode ontwikkelingen'

Met uitzondering van Den Ham zijn alle kernen in de gemeente
Twenterand ontstaan als veendorp.

Deze dorpen hebben een rationele opbouw, met één of twee
hoofdwegen met lintbebouwing als basis. .
meer info: LOP Twenterand

3 BESTAANDE SITUATIE

3.1. BEELDKWALITEIT

Het plangebied maakt deel uit van het veendorp de Pollen. Het maakt onderdeel uit van de hoogveenontginning ten oosten van Vriezenveen. Veelal staan de boerderijen met de gebouwen in lijn met de oorspronkelijke kavelrichting die schuin op de weg is. Daarnaast kenmerkt het lint zich door de sterke orientatie op de weg (voorerven) en het royaal aanwezige groen op erven in contrast met het veel opener landschap ten noorden en zuiden van het lint.

De bestaande erven zijn sober en functioneel ingericht. Er is een duidelijke scheiding tussen het 'voor' erf met fruitbomen en enige sierbeplanting en het achtererf dat veel functioneler is ingericht met grote bomen en verharding.

De erven in de omgeving kenmerken zich door de sterke relatie met het landschap. Vaak lopen bomenrijen of houtwallen langs of over het erf. Daarmee zijn de erven verweven met het landschap. In de nabije omgeving komen veel bossen voor. Het contrast met de meer open essen is waardevol. De erven kennen geen harde overgangen naar het landschap en worden niet geheel afgeschermd.

Het erf aan de Oude Hoevenweg is een voormalige varkenshouderij. De opstallen kennen een vervallen uitstralingen zullen gesloopt worden, verder staan aan de randen van het erf (oostzijde) enkele waardevolle bomen (zome- reiken langs een van oorsprong kavelpad) die behouden kunnen blijven. Met de sloop van de bebouwing kan het erf weer opnieuw worden ingericht waarmee de landschaps-

kenmerken versterkt moeten worden. Daarbij vormen de karakteristieke opbouw van het lint en de omliggende erven randvoorwaarden voor de verder uitwerking. De bestaande inrit zal de ontsluiting blijven van zowel de bestaande woningen op nummer 55/57 en van de compensatiewoning. Aan de noordzijde wordt het erf afgesloten middels opgaande (streekeigen) beplanting rondom een natuurlijke poel. Zowel de beplanting als de poel zijn passende elementen in dit type landschap en kunnen behouden blijven.



de woning staat in lijn met de ontginningsrichting



te slopen woning

Belangrijkste ruimtelijke kenmerken:

- de woningen staan in lijn met de kavelrichting;
- het erf ligt in de kern van de Pollen
- verschillende roolijnen langs het lint;
- de te slopen stallen zijn landschapsontsierend door het gebrek aan gebruikswaarde
- de boerderij is cultuurhistorisch gezien niet waardevol, het erf daarentegen is al erg oud;
- de woonboerderij is wel het hoofdgebouw op het erf;
- de erven kennen veel gebiedseigen beplanting, dit is waardevol en moet waar kan behouden blijven;
- het gebied kent verschillende tijdslijnen in bebouwing,

RUIMTELIJK

KWALITEITSPLAN

Uitgangspunten initiatiefnemer:

sloop alle landschapsontsierende opstallen aan de Kooiweg 1b te Den Ham en de Oude Hoevenweg 55 te de Pollen;
herbouwen woning met bijgebouwen achter de bestaande (te slopen) woning
één nieuwe compensatiewoning met bijgebouw
bestaande inrit is ontsluiting van nr. 55 en 57
privacy op erf.

Uitgangspunten gemeente:

sloop alle landschapsontsierende bebouwing
realisatie één compensatiewoning op het erf
landschappelijk goed inpassen van het gehele erf;
enkel gebruik streekeigen beplanting;
aansluiten op de gebiedskenmerken van het hoogveenontginningslandschap zoals is omschreven in het landschapsontwikkelingsplan.

Uitgangspunten provincie:

het erf moet aansluiten op de gebiedskenmerken van het hoogveenontginningslandschap volgens de Omgevingsvisie Overijssel;
de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is van toepassing, deze wordt in hoofdstuk 4.2 nader toegelicht

3.2. RUIMTELIJK ONDERBOUWING



Situering woningen met bijgebouwen

Het erf aan de Oude Hoevenweg 55 kent veel landschapsontsierende bebouwing. Ook is het erf groot met langgestrekte volumes die achter de boerderij zijn gebouwd en niet als karakteristiek aan te merken zijn. Met de sloop van de gebouwen zal de ruimtelijke kwaliteit van het erf toenemen. Er ontstaat ruimte om het erf beter in te passen.

Een belangrijke ruimtelijke voorwaarde is dat dit erf zich als eenheid in het landschap moet blijven presenteren. Dat wordt deels bereikt door geen harde grenzen op het erf te maken in de vorm van hoge hagen/schuttingen of andere bouwkundige elementen. Middels een afgewogen positionering van de compensatiewoning blijft het ensemble behouden (men bouwt immers waar nu de stallen staan) maar krijgt iedere wooneenheid wel een eigen plek op het erf.

De bestaande woning wordt vervangen door een nieuwe woning. Deze komt ten noorden van de bestaande te staan. Tevens is er gekozen om twee nieuwe schuren te realiseren. Één schuur komt 'achter' het erf van nr. 53 te staan en is vanaf de straat niet zichtbaar. Voor deze locatie op het erf is gekozen om zo te voorkomen dat de compensatiewoning 'verstopt' wordt. Deze woning moet vanaf de weg te zien zijn waarmee het ruimtelijk een onderdeel van de lintbebouwing blijft. De andere schuur wordt vervolgens achter de compensatiewoning gerealiseerd. Dit is een typische opbouw van de erven.

Opvallende kleuren zijn vanuit het landschap niet wenselijk. Materialen die mooi verouderen passen in het landschap.

De woningen en het bijgebouw moeten voldoen aan de welstandsnota.

Groenstructuur en inrichting erf:

Vanuit de landschapsidentiteitskaarten is het gewenst om in het hoogveenontginningslandschap de opstreckende verkaveling te versterken. Dit wordt bereikt door de bebouwing een gelijke oriëntatie te geven (of haaks op elkaar), en middels het toevoegen van structuurbepalend groen als bomen, hagen het erf landschappelijk in te passen.

De erven langs de Oude Hoevenweg komen sterk overeen met de omschreven karakteristiek. Over het algemeen de woning als hoofdgebouw op het erf en daar achter de bijgebouwen. elkaar en half open erfensembles, al dan niet voorzien van enkele grote bomen, hagen of struweel. Richting de weg zijn de tuinen open en er is zicht op de bebouwing. De erven in het hoogveenontginningslandschap worden veelal ontsloten door een inrit die voorzien is van begeleidende beplanting. Op het erf zal de bestaande inrit behouden blijven. Het vormt een passende entree naar het erf met volwassen zomereiken op de erfsgrens. Deze zomereiken zullen behouden blijven. Tussen de woningen is een centraal erf voorzien met hoogstamfruitbomen. Deze vormen samen een boomgaard. Boomgaarden zijn welkom elementen op erven aangezien ze veelal verdwenen zijn.

Om het voorerf en het hoofdgebouw extra te accentueren wordt hier een beukenhaag rondom de tuin aangeplant. In de tuin is ruimte voor grote solitaire bomen (Hollandse Lindes).

De gebouwen op de erven worden in de omgeving deels

zichtbaar. Dit is een kwaliteit van het landschap. De tuinen op het erf kennen geen harde begrenzing, er is daarom gekozen enkel daar hagen toe te passen waar enige beschutting wenselijk is. Langs de westelijke perceelsgrens van het erf komen ruwe berken als boom, deze geven het erf een groene afscherming.

De keuze voor de verharding moet in afstemming gemaakt worden met de materialisering van de architectuur. Verharding moet in een gedekte kleurstelling sober toegepast worden. Dit in afstemming met de kleurstelling van de gevels en overige materialisering van het woonhuis en de overige gebouwen. Schuttingen en hoge opgaande exoten moeten in het buitengebied voorkomen worden.

3.3. SAMENVATTING MAATREGELEN

vervangen bestaande woning
sloop landschapsontsierende bebouwing
het erf blijft zich als eenheid in het landschap presenteren
bestaande beplanting nabij inrit kan behouden blijven;
op het erf worden bomen en hagen aangeplant, deze
schermen het erf niet af maar geven het wel de gewenste
groene uitstraling;
de nieuwe woning en schuren krijgen een verschillende
verschijning hiermee blijft de gewenste hiërarchie op het
erf behouden
bestaand groen en de poel blijven behouden.

3.4. KWALITEITSIMPULS GROENE OMGEVING

Met de kwaliteitsimpuls Groene Omgeving biedt de provincie Overijssel beleidsruimte aan gemeenten voor ontwikkelingen in de groene ruimte. Nieuwe ontwikkelingen moeten mogelijk zijn onder voorwaarde dat ze bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving. In het buitengebied is ruimte voor grootschalige uitbreidingen en nieuwe ontwikkelingen mits die gelijk opgaan met verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit.

Ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd door naast bescherming vooral in te zetten op het verbinden van bestaande gebiedskwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen, waarbij bestaande kwaliteiten worden beschermd en versterkt en nieuwe kwaliteiten worden toegevoegd.

De methodiek voor het bepalen van de balans tussen ontwikkelingsruimte en de gevraagde investering in de groene omgeving, is gericht op het volgende: hoe meer de ontwikkeling als gebiedsvreemd te beschouwen is en /of hoe groter de schaal en impact op de ruimtelijke kwaliteit is, des te zwaarder weegt dat aan de ontwikkelingskant van de balans en hoe hoger de aanvullende kwaliteitsprestaties dan dienen te zijn. Als het gaat om een gebiedsvreemde ontwikkeling van een grote schaal en met een grote impact op de omgeving, dan zal een forse investering in het landschap nodig zijn. Om te beoordelen of medewerking kan worden verleend aan het verzoek, wordt het volgende model gevolgd:

Gebiedseigen ontwikkeling

Het ontwikkelingsperspectief voor het plangebied voorziet primair in het bieden van ruimte aan (verbrede) agrarische bedrijven en wonen.(mixlandschap). In voorliggend geval is dan ook sprake van een gebiedseigen functie. Tevens draagt het initiatief bij aan het sociaal en economisch vitaal houden van het buitengebied..

Schaal en impact op de omgeving

De activiteiten zullen plaatsvinden op een plek waar al bouw staat. De schuren zijn niet meer in gebruik en is daarmee als landschapsontsierend aangemerkt. Aangezien het erf binnen een bebouwde kom ligt is het wenselijk om het asbest te saneren en de oude stallen op te ruimen. Het totale bebouwde oppervlakte neemt af. De schaal van de ontwikkeling is klein, mede door de positionering van de gebouwen middels de één erfgedachte. De impact op de omgeving is hiermee beperkt en kan zelfs als positief ervaren worden.

Eigen belang en maatschappelijk belang

Er is sprake van een eigen belang. Het vergroot het woongenot. Ook is er een maatschappelijk belang. Op het erf staan landschapsontsierende bebouwing met asbest. Middels de sloop van het geheel en het opruimen van de verharding en gebiedsvreemde beplanting zal de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied verbeteren. Dit is goed voor de leefomgeving en het landschap.

Tegenprestatie

Al met al worden er boven op de basisinspanning aanvullende kwaliteitsprestaties gevraagd, die bijdragen aan de versterking van de gebiedskenmerken uit het landschap-

sontwikkelingsplan en de ontwikkelingsrichting uit de ontwikkelingsvisie.

Deze tegenprestatie zal bestaan door het slopen van 620 m2 landschapsontsierende bebouwing aan de Oude Hoevenweg 55 en 325 m2 landschapsontsierende bebouwing aan de Kooiweg 1b te Den Ham. Daarnaast ontstaat er uiteindelijk een kwalitatief hoogwaardig erfensemble met gebouwen die onder architectuur worden vormgegeven.

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)

saneren 945 m2 landschapsontsierende bebouwing.

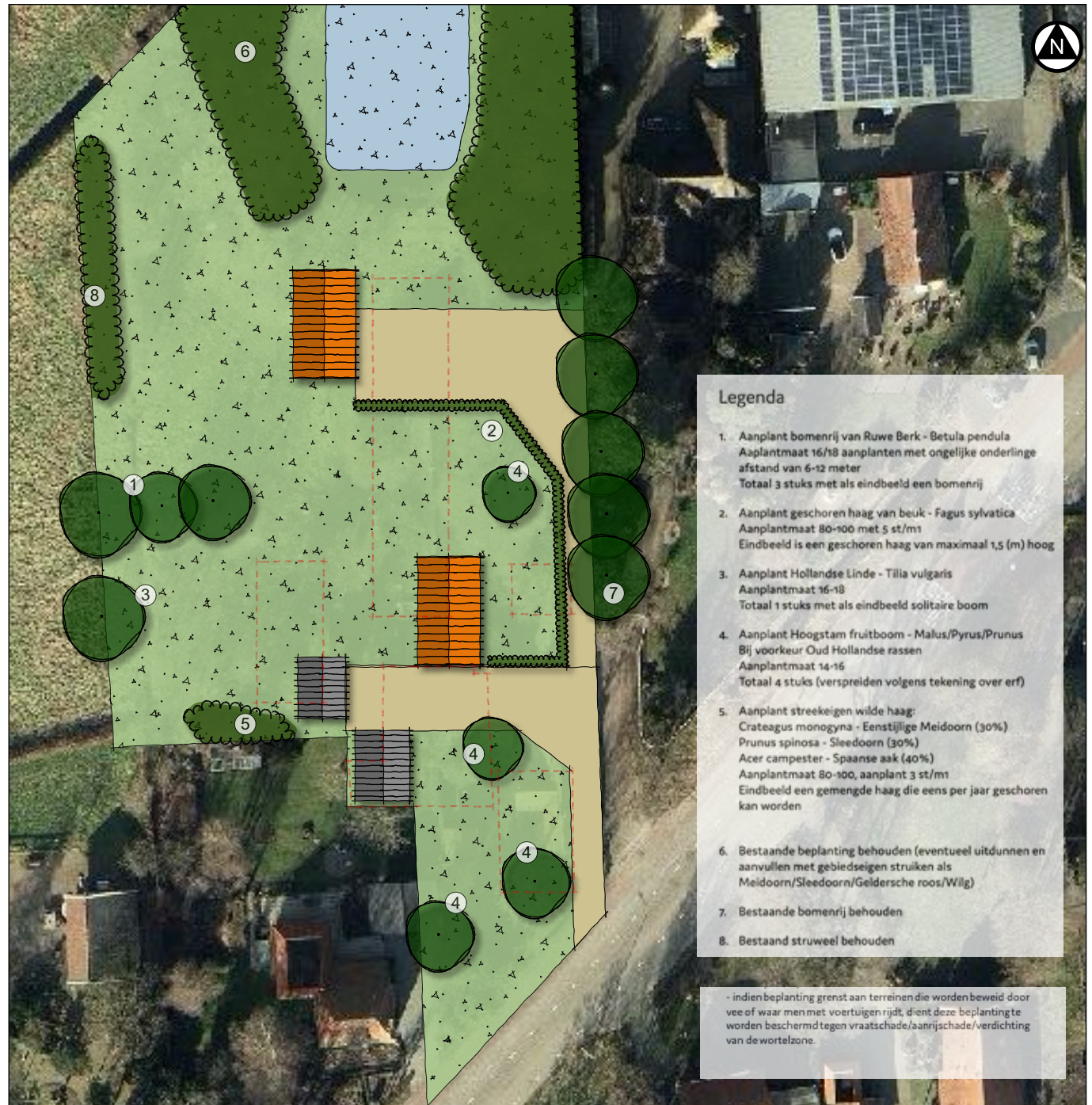
4 MAATREGELEN



hoogstam fruitbomen



beukenhaag



erf

erfontwikkelaar

laat je erf groeien!



Erfinrichtingsplan Oude Hoevenweg 55 de Pollen

www.erfontwikkelaar.nl telnr: 06 24 88 38 28

tekeningno	formaat	datum	project
1 (3)	a3	9 dec. 2020	1821
versie	schaal	door	bestand
1.0	1:1000	herbert	1821-eip-1.vwx

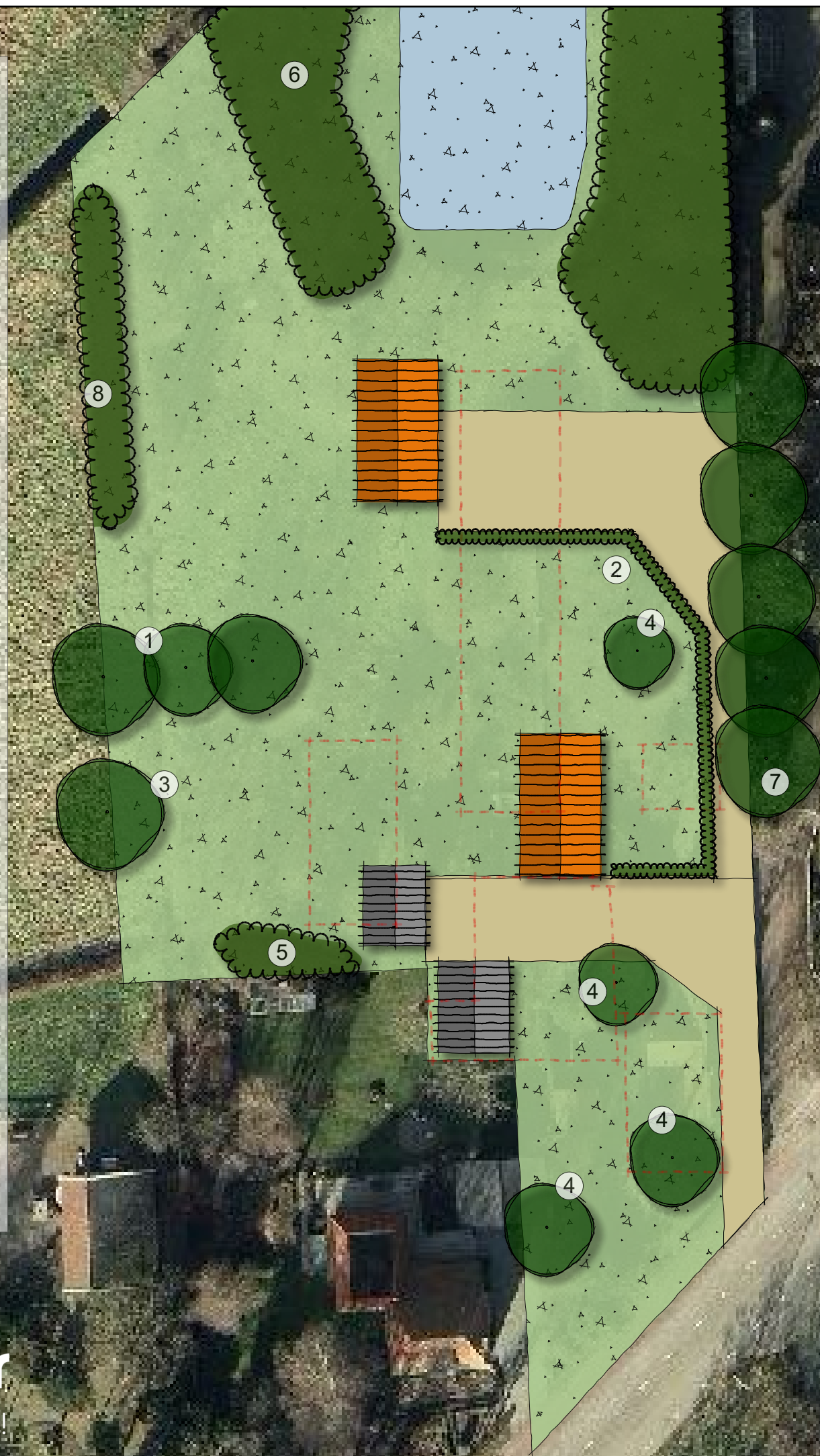
Legenda

1. Te slopen woning
2. Compensatiewoning
3. Bijgebouw bij compensatiewoning
4. Te slopen landschapsontsierende bebouwing
5. Keren en parkeren
6. Bestaande bomenrij behouden
7. Aanplant Hollandse Linde
8. Aanplant bomenrij van Ruwe Berk
9. Bestaande beplanting behouden (eventueel uitdunnen en aanvullen met gebiedseigen struiken)
10. Bestaande poel
11. Aanplant Hoogstam fruitboom
12. Aanplant geschoren haag van bijvoorbeeld beuk
13. Nieuw bijgebouw bij de her te bouwen woning (totaal 150 m2)
14. Her te bouwen woning
15. Aanplant gemengde haag
16. Bestaand struweel behouden



Legenda

1. Aanplant bomenrij van Ruwe Berk - *Betula pendula*
Aanplantmaat 16/18 aanplanten met ongelijke onderlinge afstand van 6-12 meter
Totaal 3 stuks met als eindbeeld een bomenrij
2. Aanplant geschoren haag van beuk - *Fagus sylvatica*
Aanplantmaat 80-100 met 5 st/m1
Eindbeeld is een geschoren haag van maximaal 1,8 (m) hoog
3. Aanplant Hollandse Linde - *Tilia vulgaris*
Aanplantmaat 16-18
Totaal 1 stuks met als eindbeeld solitaire boom
4. Aanplant Hoogstam fruitboom - *Malus/Pyrus/Prunus*
Bij voorkeur Oud Hollandse rassen
Aanplantmaat 14-16
Totaal 4 stuks (verspreiden volgens tekening over erf)
5. Aanplant streekeigen wilde haag:
Crateagus monogyna - Eenstijlige Meidoorn (30%)
Prunus spinosa - Sleedoorn (30%)
Acer campestre - Spaanse aak (40%)
Aanplantmaat 80-100, aanplant 3 st/m1
Eindbeeld een gemengde haag die eens per jaar geschoren kan worden
6. Bestaande beplanting behouden (eventueel uitdunnen en aanvullen met gebiedseigen struiken als Meidoorn/Sleedoorn/Geldersche roos/Wilg)
7. Bestaande bomenrij behouden
8. Bestaand struweel behouden



project
1821
bestand
1821-eip-1.vwx

datum
11 jan. 2021
door
herbert

formaat
a3
schaal
1:500

tekeningno
1 (3)
versie
1.0

Erfinrichtingsplan Oude Hoevenweg 55 de Pollen

www.erfontwikkelaar.nl telnr: 06 24 88 38 28

erfontwikkelaar

laat je erf groeien!

